

Acasa

Cu o treaptă mai sus.

Aprobat

Director „A-CASA” S.R.L.


Cebanu Veaceslav



COMPLEXUL REZIDENȚIAL „HORA VILLAGE”

REGULAMENT DE ORDINE INTERIOARĂ

Societatea „A-CASA” S.R.L. (denumirea precedentă SRL „Flormin-Com”), cu sediul în mun. Chișinău, str. Onisifor Ghibu, 10, of. D104, cod fiscal – **1013600019160**, reprezentată prin unic administrator **CEBANU Veaceslav**, în calitate de dezvoltator al Complexului rezidențial „HORA VILLAGE” instituie prezentul Regulament ce urmează a fi respectat de către toți vizitatorii (persoanele terțe), locatarii/proprietarii din Complexul Rezidențial. Persoanele ce au dobândit dreptul de proprietate ulterior edificării s-au obligat prin clauzele contractuale ale actelor prin care au dobândit proprietatea, să respecte prezentul regulament, ce urmează a fi adus la cunoștință și viitorilor dobânditori ale imobilelor.

APLICABILITATE

1. Acest regulament (denumit în continuare „**Regulamentul**”) are ca obiect regulile generale aplicabile vizitatorilor, Locatarilor/Proprietarilor imobilelor edificate („Imobilele”) în Complexul Rezidențial „**HORA VILLAGE**”, (denumit în continuare „**Complexul locativ**”).
2. Prezentul Regulament este elaborat în baza Legii nr. 75 din 30.04.2015 cu privire la Locuințe, Legii nr. 187 din 14.07.2022 cu privire la condominiu și Codului Civil al Republicii Moldova.
3. Scopul principal al regulilor instituite prin Regulament este acela de a menține gradul de confort, calitate și ordine existente în **Complexul Locativ**.
4. Regulamentul este obligatoriu pentru fiecare dintre locatarii/proprietarii Imobilelor din Complexul Locativ (denumiți în continuare „**Locatarii**”, indiferent de titlul în baza căruia au dobândit Imobilul și/sau utilizează Imobilul), pentru succesorii acestora, precum și pentru toate persoanele care utilizează Imobilele și/sau Spațiile Comune ori părțile din acestea, indiferent de titlul în baza căruia ocupă Imobilele (chiriași, comodatari, etc.) sau de durata șederii lor în **Complexul Locativ**.
5. Acest Regulament este pe deplin aplicabil și obligatoriu și pentru asociația de proprietari în condominiu care va fi/sau este constituită în conformitate cu prevederile din Legea nr. 187 din

„A-CASA” SRL

IDNO: 1013600019160

- 14.07.2022 cu privire la condominiu.
6. Regulamentul privește atât utilizarea Spațiilor Comune, cât și a Imobilelor, astfel cum sunt definite în acest Regulament.
 7. Toate obligațiile prevăzute în sarcina Locatarilor vor fi respectate de către membrii familiei acestora, chiriași, vizitatori, precum și de către orice altă persoană care utilizează Imobilul în tot sau în parte și indiferent de titlul în baza căruia îl utilizează. Responsabilitatea de a informa toate aceste persoane în legătură cu obligațiile ce trebuie respectate în interiorul Complexului Locativ revine în întregime Locatarilor.
 8. Ne conformarea membrilor familiei Locatarilor, a vizitatorilor, precum și a oricărei alte persoane care se află pe teritoriu **Complexului Locativ**, în tot sau în parte, cu obligațiile prevăzute de Regulament, va antrena răspunderea patrimonială.
 9. Toate obligațiile prevăzute în acest Regulament sunt pe deplin aplicabile subdobânditorilor Locatari, fie că aceștia sunt subdobânditori cu titlu universal sau particular. Prin „subdobânditori” se înțelege orice persoană care dobândește cu titlu oneros sau gratuit, prin acte între vii sau succesiune, drepturi în virtutea cărora poate utiliza, în tot sau în parte, un Imobil sau părți din Spațiile Comune.
 10. Dispozițiile cuprinse în Regulament sunt aplicabile și persoanelor juridice, indiferent de forma de organizare (societăți, asociații, fundații, organizații,
 11. etc.), care au sediul și își desfășoară activitatea în Imobile (dobândite prin cumpărare, închiriere sau cu alt titlu) din **Complexul Locativ**.
 12. Acest regulament completează fiecare ante-contract / contract de vânzare – cumpărare / contract încheiat între promitent vânzător / vânzător „A-CASA” S.R.L. (denumirea precedentă SRL „Flormin-Com”), și promitenții cumpărători / Proprietari / locatari.
 13. De la data la care Locatarul a luat cunoștință de prezentul Regulament prin orice modalitate (verbală, scrisă, electronică, telefonică, fizică și etc), acesta va respecta în totalitate prevederile acestuia, inclusiv după data constituirii Asociației. Totodată, accesând teritoriul **Complexului Locativ** persoane se consideră informată despre condițiile acestui Regulament și se obligă să-l respecte.
 14. Regulamentul va fi comunicat locatarilor prin oricare dintre următoarele modalități: afișarea în incinta Complexului Locativ, pe website, email, afișarea la punctul de acces al Complexului Locativ, precum și prin orice modalitate aleasă de către „A-CASA” S.R.L. (denumirea precedentă SRL „Flormin-Com”).
 15. Aplicabilitatea acestui Regulament nu este condiționată de constituirea Asociației, astfel încât Regulamentul își va produce efectele indiferent de data la care Locatarii vor decide să înregistreze Asociația.

DEFINIȚII ȘI INTERPRETĂRI

16. Alături de termenii definiți în cuprinsul acestui Regulament, termenii de mai jos vor avea următoarele semnificații:
 - I. „**Administrator**” - înseamnă „A-CASA” S.R.L. (denumirea precedentă SRL „Flormin-Com”) (sau altă persoana desemnate de ultimul), care a dezvoltat Complexul Locativ „HORA VILLAGE” și sau orice altă societate care va asigura servicii de management imobiliar în beneficiul acestuia.
 - II. „**Complexul Locativ**” – reprezintă ansamblul rezidențial „HORA VILLAGE” format din locuințe colective, inclusiv apartamente, town hous, oficii, căi de acces, parcări, spații și

- facilitați de folosință comună.*
- III. **„Asociația”** – reprezintă Asociația Proprietarilor în Condominiu constituită în Complexul Locativ.
- IV. **„Cale de acces”** – reprezintă drumurile de acces existente potrivit planurilor arhitecturale ale Complexului Locativ, inclusiv cele către Locurile de Parcare.
- V. **„Contractul de Administrare”** – reprezintă contractul care se va încheia cu fiecare dintre Locatari, având ca obiect servicii de administrare și management imobiliar.
- VI. **„Imobil”** – reprezintă apartamentul sau spațiul comercial, împreună cu cota indivizibilă din Spațiile Comune și cota indivizibilă din Terenul aferent, ale fiecăruia dintre Locatari.
- VII. **„Loc de parcare”** – reprezintă locul individual de parcare, aflat în Complexul Locativ.
- VIII. **„Locatar”** – reprezintă orice persoană care utilizează Imobilul, indiferent de titlu în baza căruia îl deține (vânzare, schimb, donație, închiriere, comodat, cesionarea drepturilor, ect.).
- IX. **„Spații Comune”** – reprezintă acele suprafețe construite sau libere de construcții, din cadrul Complexului Locativ care, prin destinația lor, folosesc tuturor Locatarilor sau unei părți determinate a acestora, în funcție de tipul și natura Imobilului deținut și care, prin natura lor, constituie proprietatea comună și forțată a respectivilor deținători de Imobile și/sau Locuri de Parcare din Complexul Locativ.
- X. **„Statut”** – reprezintă statutul Asociației.
- XI. **„Titlu”** – reprezintă actul juridic bilateral încheiat între promitentul vânzător / vânzător și fiecare dintre Locatari, prin care vânzătorul s-a obligat să transmită (ante-contract de vânzare – cumpărare) sau a transmis (contract de vânzare – cumpărare) dreptul de proprietate asupra fiecăruia dintre Imobile și/sau a acordat un drept de folosință asupra Imobilului.
- XII. **„Proprietate exclusivă”** – reprezintă Imobilul și, după caz, Locul/Locurile de Parcare ale fiecăruia dintre Locatari.
17. Toate referirile la plural vor include și singularul și viceversa.

REGULI GENERALE

18. Fiecare dintre Locatari va utiliza cu bună credință Proprietatea Exclusivă și Spațiile Comune, potrivit destinației acestora, cu respectarea drepturilor celorlalți Locatari și ale Administratorului, precum și a obligațiilor prevăzute de lege.
19. Fiecare dintre Locatari va respecta normele legale, drepturile exclusive ale celorlalți Locatari, drepturile convergente în cadrul proprietății comune și bunele moravuri.
20. Fiecare Locatar înțelege și acceptă faptul cu menținerea standardului de calitate a Complexului Locativ constituie nu numai obligație morală, ci reprezintă un deziderat menit să conserve valoarea comercială a Complexului Locativ și a fiecăruia dintre Imobile. În consecință nerespectarea obligațiilor asumate prin acest Regulament poate antrena răspunderea juridică și poate genera obligația de a achita daune.
21. Locatarii din Complexul Locativ se bucură de toate drepturile recunoscute de legislația Republicii Moldova. Locatarii vor tolera eventualele inconveniente cauzate de lucrările de conservare și întreținere a Spațiilor Comune și Imobilelor.
22. Fiecare dintre Locatari se va îngriji de întreținerea Imobilului în mod constant, astfel încât să fie evitate premisele cauzării unor daune celorlalți Locatari, Administratorului sau terților. Răspunderea pentru lucruri, astfel cum aceasta este prevăzută în Codul Civil, va fi pe deplin

- aplicabilă, iar Locatarul nu va putea invoca ne-utilizarea Imobilului ca un caz de exonerare de răspundere.
23. Fiecare dintre Locatari va menține curățenia în cadrul Complexului Locativ și va respecta destinația spațiilor întrebuințate pentru instalațiile speciale de apă și canalizare, gaze, electrice, etc.
24. Asigurarea curățeniei, igienei și salubrității Complexului Locativ este o îndatorire generală a Locatarilor, atât în ceea ce privește Imobilul, cât și Spațiile Comune, respectând următoarele:
- a) Colectarea deșeurilor menajere și depunerea lor în locurile special amenajate în acest scop. În cazul în care deșeurile menajere sunt depuse în alte locuri decât cele special amenajate, Locatarii înțeleg că există posibilitatea ca deșeurile să nu fie colectate, iar în cazul producerii oricăror daune celorlalți Locatari, este posibilă atragerea răspunderii Locatarilor în culpă.
 - b) Menținerea curățeniei în Spațiile Comune.
 - c) Menținerea curățeniei și a destinației spațiilor pentru instalațiile speciale de apă, gaze, canalizare, etc.
 - d) Interzicerea aruncării de deșuri menajere în incinta Complexului Locativ, incluzând dar fără a se limita la parcare, Căi de Acces, Spații Comune și spații verzi.
 - e) Respectarea normelor de protecție a mediului și eliminarea poluării de orice natură (fonică, salubritate, poluarea surselor de alimentare cu apă, a aerului și a solului).
 - f) Locatarii deținători de animale de companie, care vor efectua plimbări cu animalele în Spațiile Comune, vor fi dotați obligatoriu cu ustensile de dezinfecție și pentru strînsul dejecțiilor (punga, faras, maturica) și vor curăța obligatoriu dejectele animalelor pe care le însoțesc, iar animalele clasificate ca fiind periculoase vor fi obligatoriu echipate cu botniță și lesă conform legii, se interzice lăsarea nesupravegheată a animalelor de companie în Spațiile Comune și eliminarea dejecțiilor acestora în Spațiile Comune.
 - g) Se interzice efectuarea unor lucrări casnice și de interes personal (bătutul covoarelor, spălatal covoarelor, spălatal autovehiculelor etc.) în Spațiile Comune sau în spațiile proprietate exclusivă dacă aceste activități sunt de natură să afecteze confortul și siguranța celorlalți locatari. Evitarea acțiunilor care ar putea deranja Locatarii din imediata apropiere. Se va acorda o atenție deosebită modului în care se realizează buna conviețuire între vecini (inclusiv în aspecte care vizează deținerea animalelor de companie, reuniunile sociale în interiorul Imobilului, etc.).
 - h) Înregistrarea audio și video fără acordul Administratorului este strict interzis.
 - i) Accesul pe teritoriul Complexului Locativ este permis doar persoanelor autorizate de Administrator.
 - j) Orice persoană care se află pe teritoriul Complexului Locativ își exprimă tacit acordul pentru prelucrarea datelor personale, efectuarea înregistrării video și audio, cu utilizarea acestei informații conform dispozițiilor Administratorului.
 - k) Este interzis accesul pe teritoriul Complexului Locativ a persoanelor, indiferent de calitatea lor, cu substanțe ilegale (droguri, substanțe psihotrope etc.), arme, arme de foc, obiecte contondente sau ascuțite, spray paralizant cu excepția personalului autorităților de stat sau personalului de pază autorizat, artificii sau substanțe inflamabile care pot fi considerate periculoase de legislația în vigoare.
24. **Locatarii sunt obligați să cunoască și să aplice toate prevederile legale cu privire la:**
- a) Creșterea păsărilor și a animalelor de companie în interiorul Imobilului. Locatarii care

- dețin animale de companie trebuie să se asigure că acestea nu vor prejudicia în nici un fel integritatea corporală a celorlalți Locatari sau a persoanelor aflate în ședere temporară sau în vizita și să se asigure că acestea nu poluează, inclusiv fonice, Complexul Locativ. Locatarii care dețin animale de companie sunt obligați să se asigure că acestea nu pătrund pe spațiile verzi și în apropierea spațiilor comerciale sau în spații aflate în Proprietate Exclusivă.
- b) Lucrările de construcții sau amenajări ce pot afecta Imobilul și Spațiile Comune (parcări, alei, etc.).
- c) Menținerea echipamentelor aferente utilităților (stâlpi de iluminat, conducte de canalizare, cabluri electrice, etc. Locatarilor fiindu-le interzisă orice activitate ce poate afecta dotări, echipamente sau împrejurimi ale Complexului Locativ.
25. Toți Locatarii au obligația să respecte, să aplice și să dezvolte reguli de conviețuire socială și relații umane civilizate în cadrul Complexului Locativ și care, în parte, sunt menționate în prezentul Regulament. Ei vor trebui ca, în orice situație, să adopte o atitudine corectă, principală și demnă, iar acțiunile lor să fie raționale, constructive, benefice colectivității locale.
26. Regulile la care se face referire în prezentul Regulament sunt obligatorii și pentru persoanele juridice (societăți, asociații, organizații, fundații ș.a.) care au sediul și / sau își desfășoară activitatea în spații (propriei sau închiriate) din Complexul Locativ lor sunt completate de prevederile legale în materie care reglementează organizarea și funcționarea acestora.
27. Este strict interzisă introducerea și/sau depozitarea în cadrul Complexului Locativ a unor substanțe chimice periculoase, a explozibililor sau a substanțelor poluante, a deșeurilor, precum și a oricăror materiale și/sau bunuri care, prin natura lor sau printr-o greșită întrebuințare, pot conduce la apariția unor situații periculoase, punând astfel în primejdie viața Locatarilor și/sau integritatea Complexului Locativ.
28. Este strict interzisă deversarea sau depozitarea deșeurilor menajere în alte locuri decât cele special amenajate în acest sens pentru colectare.
29. Locatarii au obligația păstrării liniștii în Complexul Locativ (inclusiv în incinta Imobilului) pe durata întregii zile, în special în intervalul de liniște stabilit pe timpul nopții între orele 22:00-08:00, respectiv în timpul după-amiezei între orele 12:30-14:00, indiferent dacă este vorba de zile lucrătoare sau nelucrătoare. Este interzisă producerea zgomotelor care îi pot afecta pe ceilalți Locatari.
30. Este interzisă efectuarea oricăror experimente (fizice, chimice, biologice, etc.).
31. Este interzisă abandonarea oricăror obiecte care pot pune în pericol viața sau integritatea Locatarilor.
32. În cazul în care oricare parte din Spațiile Comune este deteriorată, Locatarii vor proceda de îndată la remedierea stricăciunilor, urmând ca prejudiciul să fie ulterior recuperat, conform prevederilor legii aplicabile, de la persoanele responsabile.
33. Fiecare Locatar suportă cheltuielile legate de utilizarea, întreținerea și conservarea Spațiilor Comune, conform modalităților stabilite de Administrator, în conformitate cu cadrul legal existent.
34. Accesul la Imobil se face numai prin zona special amenajată în acest sens. Astfel, fiecare Locatar va utiliza exclusiv Căile de Acces.

DESTINAȚIA, MODIFICAREA ȘI AMENAJAREA IMOBILELOR

35. Destinația exclusivă a fiecărui Imobil este aceea de spațiu de locuit. Fac excepție Imobilele pentru care există un acord expres în vederea utilizării cu o altă destinație, cum ar fi ca sediu sau punct de lucru al unei societăți / persoane fizice autorizate.
36. Locatarii nu vor utiliza Imobilele (exclusiv care sunt cu destinația comercială) pentru a derula afaceri comerciale și/sau activități non profit ori pentru a exercita profesii independente și nu vor deschide în Imobile sedii sau puncte de lucru pentru persoane juridice și/sau profesii liberale decât cu acordul scris prealabil al Administratorului și/sau al Adunării Generale a Asociației (după constituirea acesteia) cu care se învecinează pe orizontală și pe verticală, indiferent dacă Locatarul care intenționează să facă această schimbare este sau nu este membru al Asociației.
37. Obligația prevăzută la punctul anterior va fi transmisă întocmai de Locatari și va fi respectată de către toate persoanele care dobândesc în orice mod dreptul de a utiliza Imobilul (vânzare, schimb, donație, închiriere, comodat, cesionarea drepturilor etc.).
38. Cu excepția lucrărilor curente de întreținere, Locatarii nu vor reamenaja Imobilul decât în baza unei autorizații de construire emisă de autoritățile competente și nu vor efectua niciun fel de lucrări în cazul în care acestea contraivin normelor legale sau afectează siguranța și/sau estetica Complexului Locativ.
39. Orice prejudiciu provocat Spațiilor Comune sau Imobilelor ca urmare a reamenajărilor sau modificărilor efectuate în conformitate cu prezentul Regulament, va antrena răspunderea juridică și va fi imputat persoanei culpabile de producerea lui, chiar dacă lucrările au fost efectuate în baza unei autorizații de construire.
40. Cu excepția lucrărilor urgente, fără de care Imobilul ar putea suferi pagube importante, lucrările de reamenajare nu se vor efectua între orele 12:30 – 14:00 și 22:00 – 08:00, în măsura în care acestea implică un nivel de zgomot ce ar putea deranja ceilalți Locatari. În zilele de sâmbătă, duminică și de sărbători legale aceste lucrări sunt interzise fără acceptul Locatarilor învecinați.
41. Lucrările de amenajare a Imobilelor se vor efectua numai cu personal calificat și în strictă concordanță cu prevederile legale.
42. Lucrările de amenajare/reparație a Imobilelor se vor efectua doar în baza Procesului Verbal de predare-primire provizoriu a Imobilului (în care sunt prevăzute toate permisiunile și interdicțiile legate amenajare/reparație a Imobilelor) semnat de către Cumpărător sau reprezentantului Cumpărătorului (prin acte confirmative).
43. Locatarul va utiliza imobilul în conformitate cu toate cerințele legale aplicabile. În plus, locatarul nu va utiliza imobilul în niciun scop turbulent, jignitor, periculos, ilegal, imoral sau deranjant sau care poate provoca daune persoanelor care ocupă apartamente învecinate.
44. Este interzisă plasarea oricăror materiale promoționale (bannere, mash-uri, reclame luminoase, etc.) la geamuri pe pereții exteriori ai Imobilului sau în incinta Proprietății exclusive și care ar afecta fațadă Imobilului sau aspectul Complexului Locativ.
45. Este interzisă modificarea fațadei Imobilului prin montarea aparatelor de aer condiționat (montarea aparatelor de aer condiționat se execută în stricta conformitate a schiței de amplasare elaborată de către Dezvoltator), a antenelor etc. De asemenea, cu excepția suporturilor de flori și a coliviilor, este interzisă amplasarea pe terase, la geamuri sau pe pereții exteriori a unor obiecte care depășesc limita peretelui Imobilului. Montarea suporturilor de flori și a coliviilor se va face astfel încât să se evite producerea oricărui accident.
46. Este interzisă orice acțiune care poate modifica/deteriora integritatea arhitecturală și

aspectul estetic al Imobilului și, implicit al Complexului Locativ. În acest sens, nu se pot scutura covoare, carpete, arunca deșeuri, resturi de la balcoanele (terasele) și ferestrele Imobilelor, nu se pot întinde rufe la uscat, în exteriorul balcoanelor și teraselor, nu se pot întinde rufe în locurile vizibile ale fațadelor exterioare ale Imobilului astfel încât să fie vizibile din exterior, nici în spațiile verzi sau în alte Spații Comune.

47. Este interzisă utilizarea balcoanelor și/sau teraselor în alt mod de folosință decât destinația propriu zisă, cu excepția aprobării administratorului/asociației. În general, nu se vor utiliza echipamente care pot genera interferențe radio, magnetice sau de alt fel cu instalațiile din cadrul ansamblului rezidențial. Astfel, este interzisă montarea oricăror antene indiferent de natura destinației acestora, amplasarea oricăror obiecte sau realizarea de instalații pe terase și/sau balcoane, cu excepția celor prevăzute în planurile de arhitectură în baza cărora a fost realizat ansamblul rezidențial. Nu sunt permise introducerea în cadrul rezidențial a niciunui tip de echipamente care ar putea împiedica interferența de intrare, aer condiționat, curățenie sau alt echipament de servire a acestora.
48. Imobilele au destinație rezidențială. Locatarii nu pot organiza activități comerciale publice în imobilele lor și extensiile acestora și nu pot transfera accesarea unor terțe persoane pentru altfel de organizare comercială. Organizarea comerțului stradal se poate face cu acordul scris al tuturor locatarilor.
49. Este interzis accesul presei sau televiziunilor și prezentarea de imagini reprezentând Complexul Locativ, fără acordul scris al Administratorului.

SPAȚIILE COMUNE. DESTINAȚIE ȘI ÎNTREȚINERE

Generalități

50. Caile de acces vor fi utilizate comun de locatari, cu buna credință, iar cheltuielile de întreținere vor fi suportate de locatari.
51. Spațiile comune vor fi utilizate în comun de locatari, cu buna credință, cheltuielile de întreținere vor fi suportate de locatari, cu excepția imobilelor; toate bunurile ce aparțin spațiilor comune vor fi utilizate exclusiv în perimetrul fostei instalații, locatarii neavând dreptul să opereze niciun fel de modificări cu privire la acestea.
52. Locatarii vor folosi spațiile comune numai potrivit destinației acestora, cu bună credință, fără să pună în pericol ansamblul rezidențial sau drepturile celorlalți locatari conform legislației Republicii Moldova și fără să pună în pericol ansamblul rezidențial.
53. Este interzisă folosirea oricărui spațiu comun în alt scop decât cel atribuit de administrator permanent mai mult decât este necesar potrivit destinației acestora.
54. Este interzisă extinderea în spațiile comune.
55. Este interzisă blocarea spațiilor comune, prin depozitare sau instalarea în acest perimetru a oricărui obiect.
56. Edificarea de către locatari a construcțiilor de orice fel (indiferent de natura finalității) în spațiile comune este strict interzisă. Se interzice de asemenea depozitarea materialelor de construcție sau a obiectelor de orice fel care blochează sau obstrucționează accesul celorlalți imobili și/sau spațiile comune.
57. Este interzisă organizarea de petreceri în aer liber sau în cadrul comun, fără acordul celorlalți locatari.

58. Locatarii nu vor desfășura în spațiile comune nicio altă activitate generatoare de fum, poluare prin emisii de gaze, poluare de orice altă natură care ar conduce la deteriorarea acestora și/sau la deranjarea liniștii celorlalți.
59. Este interzis accesul auto în cadrul de acces, precum și staționarea sau parcare bicicletelor, autovehiculelor sau a altor mijloace de transport în afara locurilor de parcare.

Reguli privind întreținerea spațiilor comune

60. Spațiile comune vor fi întreținute și îngrijite pe cheltuiala locatarilor, prin intermediul serviciilor specializate oferite sau contractate de administrator.
61. Fiecare locatar trebuie să acționeze pentru întreținerea și exploatarea spațiilor comune, urmărind, în special:
- a) respectarea instrucțiunilor de întreținere ale instalațiilor aplicate în condițiile concrete ale părții respective de proprietate comună;
 - b) utilizarea cu atenție și corectitudine a tuturor instalațiilor pentru menținerea destinației și securității spațiilor pentru instalațiile speciale de apă, gaze, canalizare;
 - c) asigurarea integrității și utilizarea corectă a instalațiilor, echipamentelor, materialelor destinate securității ansamblului rezidențial și a locatarilor: orice deteriorare adusă componentelor spațiilor comune va fi reparată de persoanele responsabile de cauzarea prejudiciului.
62. Locatarii și ceilalți utilizatori ai spațiilor comune sunt obligați să adopte orice măsuri necesare pentru menținerea stării de siguranță și de funcționare a ansamblului rezidențial și a tuturor părților acestuia, oricărui element sau componentă.
63. Locatarii și ceilalți utilizatori trebuie să contribuie la asigurarea securității acestora și să permită accesul persoanelor autorizate și a reprezentanților administratorului pentru efectuarea reparațiilor și a instalărilor corespunzătoare.
64. Locatarii vor permite persoanelor care efectuează reparații în spațiile comune, în măsura în care aceste remedieri se pot efectua din exteriorul apartamentelor lor, cu condiția ca aceste lucrări să nu afecteze în mod nerezonabil utilizarea în mod normal a ansamblului rezidențial de către ceilalți locatari.

Cheltuieli aferente spațiilor comune

65. Toți locatarii (indiferent dacă locuiesc sau nu) suportă cheltuielile legate de întreținerea, repararea și exploatarea spațiilor comune prin serviciile furnizate sau contractate de administrator. Toți locatarii din ansamblul rezidențial vor suporta cheltuielile legate de utilizare, întreținere și conservarea căilor de acces, precum și a cheltuielilor legate de întreținerea și conservarea generală a ansamblului rezidențial.
66. Cheltuielile legate de întreținerea și de spațiile comune sunt datorate de la locatari sau proprietari, după caz.
67. După natura lor, cheltuielile ce cad în sarcina locatarilor în legătură cu proprietatea de ansamblu rezidențial sunt următoarele: cheltuieli legate de spațiile comune și cheltuieli legate

- de imobil.
68. Cheltuielile operaționale aferente spațiilor comune care vor fi suportate de toți locatarii sunt următoarele:
- a) întreținerea și curățirea spațiilor verzi, a căilor de acces și a arbuștilor, plantelor ornamentale etc.;
 - b) întreținerea, burdușirea echipamentelor, instalațiilor, mobilierului urban, etc.;
 - c) repararea, înlocuirea instalației de iluminat exterioare și interioare;
 - d) materialele de curățenie;
 - e) cheltuielile aferente consumului de apă, termoficare, gaze, contorizate, instalațiilor și echipamentelor care deservește spațiile comune;
 - f) repararea și funcționarea spațiilor, instalațiilor și echipamentelor din subsolul aferent spațiilor comune
 - g) întreținerea, repararea și înlocuirea tuturor echipamentelor aferente sistemului de apărare;
 - h) toate cheltuielile legate de asigurarea serviciilor necesare ansamblului rezidențial.
69. Enumerarea cheltuielilor de mai sus nu este limitativă, ci exemplificativă. În consecință, orice cheltuială aferentă spațiilor comune care nu este precizată în acest regulament și care nu este legată de întreținerea, repararea sau exploatarea ansamblului rezidențial, până la data constituirii asociației, modalitatea de distribuire a cheltuielilor va fi stabilită de administrator și va fi comunicată locatarilor.
70. Locatarii sunt obligați să permită accesul în imobile pentru efectuarea lucrărilor necesare conservării clădirii din care fac parte, precum și scopul spațiilor comune.

REGULI DE CIRCULAȚIE ÎN ANSAMBLUL REZIDENȚIAL UTILIZAREA LOCURILOR DE PARCARE

73. Locatarii pot parca vehiculele în incinta ansamblului rezidențial, pe locurile de parcare pe care le dețin sau le închiriază, în cazul în care există, sau pe alte spații de parcare în deținerea lor exclusivă. Ei înțeleg că această ultimă variantă nu reprezintă un drept, ci o facilitare (oferta) din partea ansamblului rezidențial, aceștia neputând să se prevaleze împotriva proprietarilor care parcă în acele locuri.
74. Locatarii care dețin un loc/locuri de parcare îl/le vor utiliza exclusiv în scopul parcajului vehiculelor. Parcarea autovehiculelor pe locurile de parcare se va face folosind căile de acces, iar locatarii vor evita, în exercitarea acestui drept, să aducă atingere sau să prejudicieze în vreun fel dreptul celorlalte persoane de a folosi liber locurile de parcare respective, prin blocarea căilor de acces sau intrărilor în locurile de parcare.
75. Viteza maximă admisă în ansamblul rezidențial este de 20 km/h.
76. Claxonatul, cu excepția cazurilor de avarie de urgență, este interzis în cadrul ansamblului rezidențial. Este interzisă ascultarea sau difuzarea de muzică tare din mașini, precum și producerea oricărui alt tip de zgomot care ar putea deranja ansamblul rezidențial.
77. În incinta rezidențială nu este permis accesul căruțelor, cu tracțiune animală sau inclusiv ATV-uri, scutere.
78. Pe căile de acces din cadrul ansamblului sunt interzise plimbările cu orice fel și capacitate precum și cu motocicletă, scutere, ATV-uri, karturi.
79. Este interzis accesul în cadrul ansamblului rezidențial autovehiculelor cu o greutate mai mare de 3 tone sau care nu respectă normele legale privind emisiile de zgomot și gaze.

Autovehiculele care asigură intervenția în situații de urgență sau un serviciu de interes public (salubritate, vidanjarie etc.)

80. Este interzis accesul în parcările subterane din cadrul ansamblului rezidențial a autovehiculelor cu instalație de gaze.
81. Se interzice cu desăvârșire staționarea mașinilor pe căile de acces dacă aceasta conduce la îngreunarea sau circulația, sub sancțiunea aplicării de sancțiuni.
82. Autovehiculele în spațiile comune din cadrul ansamblului rezidențial și care staționează, împiedicând circulația sau desfășurarea în orice fel a activităților în cadrul ansamblului, vor fi evacuate la dispoziția administratorului și pe cheltuiala proprietarului/posesorului respectivului autovehicul, urmând ca ulterior costurile de ridicare să fie recuperate de la proprietar/posesor.
83. Este interzisă parcare/staționarea autovehiculelor defectate sau non-folosibile în locurile de parcare comune. Ridicarea/evacuarea autovehiculului va fi decisa de Administrator, iar cheltuielile vor fi suportate de către proprietar sau persoana împuternicită.
84. Este interzisă spălarea autovehiculelor pe trotuare, în parcări și în spațiile comune din ansamblul rezidențial.

CONVIETUIREA SOCIALĂ ȘI RELAȚIILE INTERUMANE ÎN CADRUL ANSAMBLULUI REZIDENȚIAL

85. Este interzisă tulburarea liniștii locatarilor din incinta ansamblului rezidențial, indiferent de modalitate. În acest sens, vor respecta ordinea și liniștea publică, în deplină liniște stabilită între orele 22:00 – 07:00.
86. Fumatul în spațiile comune din interiorul clădirilor cu mai multe apartamente și ascensoarele care deservește aceste clădiri este strict interzis. Fumatul în spațiile comune este interzis, exceptând incintele special amenajate și marcate în acest sens.
87. Locatarii au obligația de a promova relații umane normale, civilizate, de conviețuire, cu ceilalți locatari, sporind reciproc și asistența mutuală, prin modelarea unor acțiuni în spirit de înțelegere, cu respectarea drepturilor celorlalți.
88. Fiecare locatar are datoria de a contribui susținut, prin măsuri adecvate, la securitatea rezidențială a celorlalți locatari, în cadrul învăluit-abilității și liniștii asigurate. În acest scop, vor lua în considerare următoarele:
 - a) anunțarea imediată a celor în drept (administrator, asociație, poliție, ISU, firmă de pază și protecție, etc.) a oricărui eveniment care ar periclita securitatea ansamblului rezidențial;
 - b) utilizarea corectă a mijloacelor la dispoziție pentru evenimente care ar periclita securitatea rezidențială; sesizarea tuturor neregulilor constatate precum anunțarea apariției unor evenimente neprevăzute.
 - c) (Inundații, scurgeri de gaze, incendii, furturi etc.). Pentru prevenirea acestor evenimente nedorite care ar afecta astfel securitatea ansamblului rezidențial și a locatarilor, fiecare locatar trebuie să verifice instalațiile și bunurile și să evite acțiunile care ar putea conduce la aceste situații, cum ar fi:

i. deschiderea robinetelor de apă, gaz etc.;

ii. utilizarea necorespunzătoare a prizei;

iii. instalarea utilajelor sau depozitarea produselor inflamabile;

iv. blocarea căilor de acces la sursele de prevenire a incendiilor;

v. aruncarea țigărilor sau a altor materiale susceptibile de a provoca incendii.

89. În cazul unor extreme (catastrofe naturale, dezastre, cutremure, etc.), fiecare locatar va oferi disponibilitatea pentru asigurările necesare îndepărtării pericolelor.
90. Persoanele juridice care funcționează în Complexul Locativ vor asigura măsurile de securitate necesare Locatarilor, în conformitate cu prevederile prezentului Regulament și legislația Republicii Moldova aplicabile.

RAPORTURILE CU ADMINISTRATORUL.

RAPORTURILE DINTRE LOCATARI ȘI RELAȚIILE CU TERȚII

91. Administratorul Complexului Locativ va îndeplini toate obligațiile asumate.
92. Drepturile și obligațiile ce decurg din prezentul Regulament vor fi înscrise în mod legal, sau în contractul de închiriere, încheiat de locatari. Prevederile din prezentul Regulament vor face parte integrantă a oricărui asemenea act încheiat de locatari. Fiecare locatar care închiriază sau transmite în orice mod folosința imobilului către un terț are datoria de a aduce la cunoștință acestuia prevederile obligatorii conform acestui Regulament pe durata folosinței sale în imobil. Pentru evitarea oricărui litigiu, caz în care orice ripostă de contract prin care se transmite folosința imobilului va primi acceptarea obligațiilor ce rezultă din prezentul Regulament.
93. Fiecare locatar este responsabil față de ceilalți locatari pentru orice încălcare a Regulamentului, fie de către el sau de către oricine sau orice în imobilul său. În acest caz, administratorul are dreptul să ia măsurile necesare pentru recuperarea oricăror daune și să aplice o sancțiune pecuniară.
94. Independent de sancțiunile prevăzute în prealabil, orice încălcare a Regulamentului, atunci când aceasta provoacă un prejudiciu spațiilor comune, obligă persoana vinovată să acopere integral prejudiciul, iar în cazul în care deteriorarea spațiilor comune este provocată de un terț, este posibilă recuperarea imediată a prejudiciului, iar cheltuielile pentru remediere vor fi suportate de partea culpabilă.
95. Locatarii sunt datori să tolereze eventualele inconveniente generate de verificarea, repararea sau întreținerea instalațiilor care deservesc spațiile comune sau imobilele, precum conductele de alimentare cu apă, canalizare, electricitate, instalația de detecție a incendiilor, lifturile, antena centrală sau interioară TV etc., care trec vertical sau prin diverse imobile constituind servitute.
96. Orice diferende sau litigii între locatari în legătură cu drepturile și obligațiile generale sau orice litigiu derivat din interpretarea sau aplicarea Regulamentului sau a acordurilor încheiate în acesta vor fi soluționate, în primul rând, pe cale amiabilă. În cazul în care nu se ajunge la o soluție pe cale amiabilă, litigiul va fi de competența...

SANCTIUNI

97. Încălcarea prevederilor prezentului Regulament și a deciziilor ulterioare ale Dezvoltatorului cu referire la normele de aplicare a prezentului Regulament coroborate cu normele legale în vigoare atrage după sine răspunderea civilă, materială, disciplinară, contravențională sau penală a persoanelor vinovate.
98. Astfel, se vor aplica următoarele sancțiuni:
1. Curățarea autovehiculului prin aruncarea pe jos a deșeurilor din mașină sau scuturării covorașelor a cuverturilor se penalizează cu 1500 lei.
 2. Spălarea mașini/autovehiculului în zonele comune a teritoriului complexului se penalizează cu 1500 lei.
 3. Omiterea colectării deșeurilor provenite de la animalul/ele plimbat se penalizează cu 500 lei.
 4. Aruncarea sau scuturarea deșeurilor peste fereastră sau balcon se penalizează cu 1500 lei.
 5. Folosirea ascensoarelor pentru transportarea materialelor de construcție sau a deșeurilor ne-menajer (resturi de materiale de construcții) se penalizează cu 3000 lei.
 6. Aruncarea în tomberon a resturilor provenite din urma reparației se sancționează cu penalitate de 1500 lei, iar în volum mai mare de 3 saci se sancționează cu o penalitate de 3000 lei.
 7. Nesalubritatea în urma transportării materialelor de construcție sau a deșeurilor de construcție, reparație, se penalizează cu 1500 lei.
 8. Fumatul în zonele interzise (LUC a blocului terenurilor de joacă, în raza de 10m de la uși ferestre) se penalizează cu 2000 lei.
 9. Aruncarea țigărilor sau a mucurilor produselor din tutun în afara urnelor de gunoi se penalizează cu 1500 lei.
 10. Aruncarea deșeurilor în locuri de uz comun sau în zona de salubritate se penalizează cu 1000 lei.
 11. Aruncarea deșeurilor casnice (pachetelor de deșeurii din apartament, casa) în urnele de gunoi din jurul casei, or a terenului de joacă, parc, se penalizează cu 2000 lei.
 12. Aruncarea deșeurilor în locurile de uz comun sau în zona de salubritate se penalizează cu 1500 lei.
 13. Exercitarea necesitatilor fiziologice (urinare, defecație) în zona de salubritate se penalizează cu 1000 lei.
 14. Instalarea tijelor pentru uscarea rufelor sau antenelor de telecomunicații se penalizează cu 3000 lei, iar ulterior cu 150 lei/zi.
 15. Instalarea aparatelor de aer condiționat în locurile interzise sau necoordonate cu Administrația cu traseul vizibil pe exteriorul fațadei se penalizează 3000 lei.
 16. Instalarea ușilor sau grătilor pe spațiile de uz comun se penalizează cu 5000 lei. Instalarea pe fațada caselor a altor obiecte fără aprobarea Administrației se penalizează cu 5000 lei, iar ulterior cu 150 lei/zi.
 17. Scurgere de la automobil de uleiuri sau alte lichide ce deteriorează asfaltul, pavajul se penalizează cu 1500 lei.
 18. Parcarea (staționarea) autovehiculului peste marcajul rutier pentru separarea locurilor de parcare se penalizează cu 600 lei.
 19. Parcarea (staționarea) autovehiculului în afara locurilor special amenajate (indicate cu marcaj rutier) se penalizează cu 1500 lei.
 20. Parcarea automobilului pe un termen mai mult de 3 săptămâni pe același loc (nemișcat) se penalizează cu 1000 lei.

21. Parcarea automobilului pe capacele de canalizare sau apeduct fără să fi lăsat număr de telefon pe parbriz se penalizează cu 500 lei.
22. Parcarea sau staționarea în fața intrării în scară, blocând accesul în scara blocului sau blocând accesul cărucioarelor, or blocând accesul în fața porților din vecinătate sau a punctelor de colectare a deșeurilor menajere se penalizează cu 1500 lei.
99. În cazul abaterilor care intră sub incidența unor alte reglementări în vigoare, acestea vor fi sancționate conform dispozițiilor legale respective.
100. În cazul în care un locatar sau alt ocupant al imobilelor nu respectă regulamentul, administratorul și/sau asociația îl vor chema în judecată pe chiriaș/ocupantul imobilului, cât și pe locatarul proprietății respective, **aceștia fiind responsabili în totalitate.**
101. Prevederile prezentului Regulament se aplică și persoanelor juridice care își desfășoară activitatea în ansamblul rezidențial, iar acestea se vor conforma și corobora cu prevederile legislației specifice în materie.
102. Constatarea încălcării prevederilor menționate se va face de Dezvoltator de comun acord cu Asociația de Proprietari în Condominiu prin membrii Consiliului Asociației sau de către Administrator sau personalul Firmei de pază, în acest scop care aplică și amenda.
103. Cheltuielile generate de remedierea pagubelor și, reparația și repunerea în starea de fapt inițială vor fi calculate și aplicate de către Dezvoltator.
104. Sancțiunile și penalitățile se aplică în prezența obligatorie a făptuitorului.
105. În cazul în care făptuitorul refuză să prezinte explicații și să primească sancțiunea aplicată, aceasta este remisă acestuia prin intermediul cutiei poștale conform numărului locuinței, în acest caz amenda se consideră aplicată.

DISPOZIȚII FINALE

106. Acest Regulament se completează cu prevederile care vor fi stabilite prin Statutul Asociației.
107. În cazul în care o prevedere a prezentului Regulament este lipsită de valabilitate și/sau de punere în executare, acea prevedere total independentă va fi considerată ca independentă de restul prevederilor Regulamentului. Celelalte prevederi ale Regulamentului vor rămâne pe deplin valabile susceptibile de execuție.
108. În conformitate cu legea cu privire la Condominiu nr. 187 din 14.07.2022, Regulamentul Intern cu sancțiuni stipulate în el, se aplică tuturor proprietarilor de locuințe/debarale, inclusiv pentru membrii familiei, oaspeți, chiriaș sau prestatori de servicii.

Prezentul Regulament a fost aprobat prin ordinul Directorului S.R.L. „A-CASA” (denumirea precedentă SRL „Flormin-Com”), IDNO: 1013600019160 cu nr. 125-3 din 05.09.2024 și își produce efectele imediat.